



NBREA AAINB

OFFICE OF THE REGISTRAR / BUREAU DU REGISTRAIRE

PLAINTÉ 2023-066

AAINB c. CAMERON BRIOUX

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE

Décision prise par le Comité disciplinaire de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, conformément à la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*.

Table des matières

Attendus	2
Résumé	3
Introduction.....	3
Compétence.....	4
Critère juridique	4
Sujet	5
Accusations.....	5
Contexte et preuves	6
Constatations et motifs.....	9
Décision	12
Ordonnance	13
Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire	14

Attendus

DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE RELATIVEMENT AUX MERITE

Audience du Comité disciplinaire tenue conformément au paragraphe 23(1) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (la « Loi »)

ENTRE

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (l'« Association »)

-et-

Cameron Brioux (le « Défendeur »)

Date de l'audience : 12 mars 2025, 9 h 30

Lieu de l'audience : Hôtel Radisson Kingswood, Fredericton, Nouveau-Brunswick

Membres du Comité : Karl Merrill, président
Don Ketchum (dans l'impossibilité de poursuivre après le début de l'audience)
Alissa Lee
Jeff Smith
Andrea Stierle-MacNeil, nommée par le gouvernement

Sont présents : Dominic Caron, avocat pour l'Association
Sue Duguay, étudiante en droit, pour l'Association
Le Plaignant
Cameron Brioux, Défendeur
Robert Basque, c. r., Avocat pour le Défendeur

La présidente nomme les personnes présentes à l'audience :

M. Merrill, M. Ketchum (a quitté l'audience après son début), M^{me} Lee, M. Smith, M^{me} Stierle-MacNeill, M. Caron, M^{me} Duguay, M. Brioux, M. Basque, M. Mitchell McLean (registraire), M^{me} Brittany Trafford (avocate pour le Comité), Le Plaignant (présent uniquement pour témoigner), et M^{me} Christine McLauchlan (sténographe judiciaire).

Résumé

- [1] La présente plainte porte sur les activités d'un agent immobilier ayant visité un bien immobilier inscrit par un autre agent immobilier, puis ayant envoyé au propriétaire dudit bien un courrier publicitaire contenant une note manuscrite et un dépliant lui demandant s'il envisagerait de vendre son bien à un « client potentiel ».
- [2] Le Plaignant a allégué que le Défendeur n'avait pas respecté la relation contractuelle entre le Plaignant et son client. Le Comité disciplinaire (ci-après « le Comité ») a estimé que l'envoi postal constituait un contact direct avec une personne ayant déjà établi une relation contractuelle avec un autre agent immobilier, et qu'il s'agissait donc d'une violation du Code du secteur immobilier. Une audience aura lieu ultérieurement pour déterminer la sanction.

Introduction

- [3] Selon la présente plainte, le Défendeur a directement contacté un propriétaire représenté par un autre agent immobilier, ce qui est contraire aux règles en vigueur. Selon l'Association, et conformément au Code du secteur immobilier, le Défendeur n'a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction, n'a pas fourni ses services de façon compétente et consciencieuse, et n'a pas respecté la relation contractuelle entre le propriétaire d'un bien et l'agent inscripteur, le tout constituant plusieurs fautes professionnelles.
- [4] La plainte a été déposée auprès du Bureau du registraire afin de déterminer si elle répondait aux critères établis pour conclure à une faute professionnelle de la part d'un professionnel de l'immobilier dans la province du Nouveau-Brunswick.

- [5] Le Comité a pris connaissance de tous les éléments de preuve présentés par le Plaignant et le Défendeur et a rendu sa décision le 24 juillet 2024. L'affaire a été transmise au Comité conformément à l'alinéa 21(3)a) de la *Loi*.
- [6] En prévision de l'audience devant le Comité disciplinaire, le registraire a confirmé que le Défendeur était membre de l'Association au moment des infractions alléguées.
- [7] Le Défendeur a opté pour une procédure en deux temps consistant en une première audience pour que le Comité se prononce sur le bienfondé de la plainte, puis, si nécessaire, une seconde audience pour déterminer les sanctions.

Compétence

- [8] En vertu de l'alinéa 23(1)a) de la *Loi*, le Comité disciplinaire doit, sur instruction du Comité des plaintes, examiner les allégations de faute professionnelle ou d'incompétence contre un membre de l'Association et se prononcer sur celles-ci.
- [9] Le Défendeur a confirmé à l'audience ne pas avoir d'objection quant à la composition et à la compétence du Comité. Une fois l'audience commencée, M. Don Ketchum (membre du Comité) s'est trouvé dans l'impossibilité de remplir ses fonctions. L'audience s'est poursuivie conformément au paragraphe 22(4) de la *Loi*, sans objection de la part des parties.

Critère juridique

- [10] La norme de preuve exigée pour une audience devant le Comité disciplinaire concerne le niveau de preuve qui doit être atteint pour que ledit Comité déclare un membre coupable d'une infraction alléguée. Ce niveau de preuve, ou seuil, est le critère civil de « prépondérance des probabilités », soit un pourcentage d'au moins 51 % (c.-à-d., est-il plus probable qu'improbable que le Défendeur soit coupable d'une ou de plusieurs des infractions alléguées?). L'Association doit prouver les Allégations visant le défendeur, au

regard de la prépondérance des probabilités et au moyen de documents, d'arguments et de témoignages sous serment ou sous affirmation solennelle.

[11] Le Comité peut déclarer un membre coupable de faute professionnelle en vertu du paragraphe 23(2) si celui-ci :

- a. est reconnu coupable d'une infraction qui, de l'avis du Comité, concerne son aptitude à mener des opérations immobilières;
- b. est coupable, de l'avis du Comité, d'une faute professionnelle.

Sujet

[12] Le Comité est chargé de déterminer si les agissements du Défendeur constituent une violation du Code du secteur immobilier et donc une faute professionnelle, comme indiqué dans les accusations portées par l'Association.

Accusations

[13] M. Dominic Caron, qui représente l'Association à titre d'avocat, a présenté les accusations suivantes contre le Défendeur :

Entre le 2 août et le 14 octobre 2023, les deux dates étant incluses, Cameron Brioux, membre de l'Association au sens de la Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, figurant au chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la « Loi ») :

- 1. n'a pas traité équitablement toutes les parties à une transaction;*
- 2. a omis de rendre ses services avec compétence;*
- 3. a omis de respecter la relation contractuelle entre le propriétaire d'un bien et l'agent inscripteur.*

Le tout tel que détaillé dans la plainte du plaignant datant du 14 octobre 2023, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation, entre autres, des articles 3, 12 et 20 du Code du secteur de l'immobilier, punissables en vertu des paragraphes 23(4) et 23(5) de la Loi.

Contexte et preuves

[14] Au cours de l'audience, le Comité a examiné attentivement les documents constituant les pièces 1 à 2, dont la liste est jointe à la présente décision en annexe « A ».

[15] Le Comité a entendu les témoignages sous serment des personnes suivantes :

- Le Plaignant;
- Cameron Brioux, Défendeur.

Témoignage du Plaignant

[16] Le Plaignant a déclaré exercer la profession d'agent immobilier depuis 14 ans dans le Grand Moncton.

[17] Le Plaignant a indiqué qu'il représentait en octobre 2023 le Vendeur d'un bien commercial situé au coin du 166, chemin Mountain et du 389, rue Robinson, à Moncton (la « Propriété »). La Propriété avait été mise en vente le 21 septembre 2022, et l'annonce devait expirer le 31 octobre 2023.

[18] Le Plaignant a indiqué que le Vendeur de la Propriété (ci-après le « Vendeur ») l'avait contacté par texto le 14 octobre 2023 pour lui indiquer qu'un autre agent immobilier avait communiqué avec lui. Le Vendeur a indiqué dans son message ce qui suit : *« J'ai reçu ce message bizarre par la poste. Je ne comprends pas cette démarche. Cet agent, Cameron Brioux, ne devrait-il pas vous contacter, puisque vous êtes [sic] l'agent inscripteur? »*

[19] Le Plaignant a fourni une capture d'écran de sa conversation avec le Vendeur ainsi qu'une photo du courrier déposé dans la boîte aux lettres du domicile du Vendeur. Selon le

témoignage, le domicile du Vendeur était situé à environ 25 minutes en voiture de la Propriété [sic].

- [20] Le courrier reçu par le Vendeur comprenait une carte professionnelle imprimée en série portant le nom du Défendeur, ainsi qu'une note manuscrite sur une feuille de papier lignée, indiquant ce qui suit : « *Cher Christian, envisageriez-vous de vendre votre propriété de la rue Robinson à l'un de mes clients potentiels? Merci, Cameron (numéro de téléphone).* »
- [21] Le Plaignant a déclaré avoir contacté le Défendeur le 14 octobre 2023. Il souhaitait confirmer que la Propriété était toujours disponible et indiquer au Défendeur qu'il était au courant du mot qui avait été déposé au domicile du Vendeur.
- [22] Les textos échangés entre le Plaignant et le Défendeur ont été présentés à l'audience. Le Plaignant a confirmé pendant son témoignage que le Défendeur s'était renseigné sur les rénovations en cours dans la Propriété après que le Plaignant lui eut envoyé une photo de la note adressée à son client. À sa connaissance, le Défendeur n'a pas fait visiter la Propriété à des acheteurs potentiels en octobre 2023.
- [23] Le Plaignant a en outre indiqué que le Défendeur l'avait contacté auparavant, à savoir en août 2023, pour visiter la Propriété, et que ce dernier avait été informé des travaux de rénovation en cours à l'époque.
- [24] Le Plaignant a déclaré que la Propriété avait finalement été vendue le 31 octobre 2023, mais que le Défendeur n'avait pas participé à la vente.
- [25] Lors du contre-interrogatoire, le Plaignant a confirmé que le courrier du Défendeur avait été envoyé après la visite du mois d'août 2023 et qu'il supposait que le Défendeur s'était rendu en voiture au domicile du Vendeur pour lui remettre la note et la carte professionnelle. Il a de plus confirmé ne pas savoir que le Défendeur avait appelé le Vendeur pour tenter de négocier avec lui, et que le Défendeur avait tenté de l'appeler, mais qu'il n'avait pas répondu.

Témoignage du Défendeur

- [26] Le Défendeur a déclaré exercer la profession d'agent immobilier depuis 2020. Ayant une formation en marketing, il utilise diverses stratégies commerciales, comme les panneaux d'affichage, les réseaux sociaux et le publipostage.
- [27] Le Défendeur a indiqué s'être procuré auprès d'un contact professionnel (voir le « document Excel ») un fichier contenant les adresses postales des propriétaires de biens immobiliers à Moncton. Il ne savait pas exactement d'où provenaient les renseignements figurant dans cette liste. Il a utilisé le fichier Excel dans le cadre d'une campagne de marketing ciblant les biens immobiliers situés dans le centre-ville de Moncton.
- [28] Le Défendeur a indiqué que sa campagne marketing était massive et qu'il avait utilisé le fichier Excel pour envoyer des courriers aux propriétaires de biens immobiliers situés dans des secteurs réservés aux logements collectifs (propriétés R2), c'est-à-dire le type de propriétés susceptibles d'intéresser un investisseur. Le Défendeur a donc préparé les courriers, incluant des notes manuscrites, les a mis dans des enveloppes accompagnées de sa carte professionnelle, puis les a envoyés par courrier ordinaire. Il a déclaré que tous les courriers comportaient le même message, mais qu'ils étaient personnalisés à l'aide du nom de chaque propriétaire.
- [29] Le Défendeur a indiqué avoir fait visiter la Propriété en juin et en août 2023. Il a affirmé ne pas s'être rendu compte, au moment d'envoyer les courriers, que l'adresse située sur le chemin Mountain correspondait à la Propriété.
- [30] Le Défendeur a indiqué que l'envoi postal contenant la note manuscrite était la seule communication qu'il avait eue avec le Vendeur. Il a confirmé que la note manuscrite et la carte professionnelle avaient été envoyées au Vendeur par courrier, probablement vers le 7 octobre 2023, et que l'adresse du Vendeur provenait du fichier Excel.
- [31] Le Défendeur a indiqué qu'il n'avait pas d'acheteur précis pour la Propriété, mais qu'il était alors en contact avec des acheteurs potentiels souhaitant acquérir une propriété de type maison jumelée dans la région de Moncton ou d'Halifax.

- [32] Après avoir reçu la plainte, le Défendeur a tenté de contacter le Plaignant, sans succès. Il a mis fin à sa campagne publicitaire dès réception de la plainte.
- [33] Le Défendeur a indiqué qu'il n'avait pas recoupé les renseignements du fichier Excel avec les inscriptions du moment. Il a ajouté que cela aurait été pratiquement impossible, car il s'agissait d'une campagne marketing de masse. Il a déclaré que lorsque le Plaignant lui a envoyé un texto le 14 octobre 2023, accompagné d'une photo de son envoi postal adressé au Vendeur, il a procédé à une vérification et constaté que l'adresse de la rue Robinson correspondait au 166, chemin Mountain; il s'est ensuite renseigné sur les rénovations.
- [34] Lors du contre-interrogatoire, le Défendeur a confirmé comprendre que si son courrier parvenait à un propriétaire sous contrat avec un autre agent immobilier, l'agent de ce propriétaire le contacterait.

Constatations et motifs

- [35] Le Comité a examiné tous les éléments de preuve et les observations des témoins. Il a de plus examiné la jurisprudence présentée lors de l'audience avant de rendre sa décision, mais a souligné qu'il n'est pas lié par les décisions rendues par d'autres compétences ou par d'autres professions réglementées.
- [36] Compte tenu des preuves et des observations présentées par l'avocat de l'Association et par le Défendeur, et pour les raisons exposées ci-dessous, le Comité conclut que le Défendeur a commis des fautes professionnelles en violation des articles 12 et 20 du Code du secteur immobilier. Le Comité juge cependant que le Défendeur n'a pas enfreint l'article 3 du Code du secteur immobilier.

i) Article 3 du Code du secteur immobilier

- [37] L'article 3 dudit Code stipule ce qui suit :

L'agent immobilier s'engage à protéger et promouvoir les intérêts de son client. Son obligation première ne décharge aucunement le membre de son

obligation de traiter équitablement avec toutes les autres parties intéressées.

- [38] Le Comité conclut que le Défendeur n'a pas enfreint l'article 3 du Code du secteur immobilier, celui-ci ayant agi en dehors du cadre d'une transaction. Comme le Défendeur n'avait pas de client pour la Propriété, aucune violation de l'obligation susmentionnée envers le client ne peut lui être imputée. L'article 3 n'est donc pas applicable, et le Comité estime qu'il n'y a pas eu violation de cette obligation.

ii) Article 12 du Code du secteur immobilier

- [39] L'article 12 du Code du secteur immobilier exige de fournir des services compétents et consciencieux et stipule ce qui suit :

Le membre doit rendre ses services avec compétence et minutie; conformément aux normes de compétence auxquelles il est raisonnable de s'attendre de la part du membre dans les domaines précis dans lesquels il s'engage. Si le membre est incapable de rendre un tel service, soit seul, soit avec l'aide d'autres professionnels, il doit soit refuser le mandat, ou prêter son assistance d'une autre manière relativement à la transaction.

- [40] Le Comité estime que le Défendeur avait la responsabilité de mener ses activités promotionnelles de manière appropriée et professionnelle, en tenant compte des biens immobiliers déjà sous convention avec des agents immobiliers. Le Défendeur a reconnu ne pas avoir recoupé son fichier Excel avec les annonces actives, mais avoir décidé de rédiger une note manuscrite pour chaque propriétaire. Il a indiqué avoir compris que, selon le processus, même s'il contactait directement un propriétaire déjà représenté par un autre agent immobilier, ce dernier aurait alors la responsabilité de le contacter. Le Comité n'est pas d'accord : il incombait au Défendeur de s'abstenir de contacter directement les propriétaires dont les annonces étaient déjà sous contrat avec un autre agent immobilier.
- [41] Le Comité estime que le Défendeur a fait preuve de négligence et que ses actes ne sont pas conformes à l'obligation de fournir des services de façon compétente et consciencieuse. Le Défendeur n'est peut-être pas à l'origine de la liste qu'il a utilisée pour ses activités

promotionnelles, mais il était responsable de l'intégrité des renseignements contenus dans le fichier Excel dès lors qu'il avait décidé de l'utiliser; il n'a donc pas respecté les exigences imposées à un agent immobilier menant ce type d'activités promotionnelles.

- [42] Le message manuscrit personnalisé du Défendeur a créé une confusion chez le Vendeur, comme l'indiquent les messages adressés par ce dernier au Plaignant. La note manuscrite indiquait que le Défendeur avait un acheteur « potentiel », alors qu'en réalité, il n'avait pas de client intéressé par la Propriété et n'avait pas fait visiter celle-ci en octobre 2023. Le Comité estime que ces informations étaient trompeuses et contraires à l'obligation qui incombe à un agent immobilier de fournir ses services de façon compétente et consciencieuse.

iii) Article 20 du Code du secteur immobilier

- [43] L'article 20 dudit Code stipule ce qui suit :

Le mandat ou autre rapport contractuel établi par un détenteur de permis immobilier doit être respecté par tous les agents immobiliers. Les négociations ayant rapport à une offre ou à l'acceptation d'une offre, menées avec toute partie représentée en mandat exclusif, doivent être menées avec le détenteur de permis représentant la partie.

- [44] Le Défendeur a indiqué que toutes les notes manuscrites envoyées dans le cadre de sa campagne marketing étaient pour l'essentiel identiques; cependant, le Comité estime, selon les éléments de preuve, que la note manuscrite adressée par le Défendeur au Vendeur équivaut à une communication directe avec ce dernier et ne constitue pas un envoi publicitaire de masse. Cette communication était personnalisée puisqu'elle contenait le prénom du propriétaire, l'adresse exacte de la propriété concernée, ainsi qu'une indication selon laquelle le Défendeur avait un acheteur potentiel pour la propriété du Vendeur. Enfin, la note était manuscrite et n'était pas reproduite en série.
- [45] Le Défendeur a envoyé ladite note manuscrite au Vendeur d'une propriété qu'il avait fait visiter à deux reprises. Le Comité estime que le Défendeur aurait dû savoir que la Propriété

était sous contrat avec un autre agent immobilier et que, même s'il ne l'avait pas su, le fait de ne pas s'en être assuré constituait une négligence de sa part.

- [46] Le Comité a examiné les remarques d'interprétation figurant à l'article 20.2 que l'avocat du Défendeur a soulevées et estime que ces remarques ne s'appliquent pas, étant donné qu'aucune nouvelle convention n'avait été conclue entre le Défendeur et le Vendeur. La communication directe n'a pas été initiée par le Vendeur, mais par le Défendeur, qui devait respecter l'obligation de fidélité contractuelle.
- [47] Le Défendeur aurait pu recourir à des moyens de promotion de masse, comme une carte professionnelle, pour faire la promotion de ses services, mais le fait d'avoir envoyé une note manuscrite laissant entendre qu'il avait un acheteur potentiel constituait un contact direct avec le Vendeur et donc un manquement à ses obligations.
- [48] Le Comité a pris en compte les arguments présentés par l'avocat du Défendeur concernant l'importance de la liberté d'expression. À nouveau, le Comité souligne qu'il n'est pas lié par les décisions rendues par d'autres instances ni par celles concernant d'autres professions réglementées. Dans le cas présent, il estime que le Défendeur avait la possibilité de faire connaître ses services librement, dans le respect des obligations prévues à l'article 20.
- [49] En conséquence, le Comité estime que le contact direct établi par le Défendeur avec le Vendeur constitue un manquement à son obligation de respecter la relation contractuelle entre un Vendeur et un autre agent immobilier.

Décision

- [50] Au vu des preuves et des observations présentées, le Comité disciplinaire conclut, selon la prépondérance des probabilités, que le Défendeur :
- a. a omis de rendre des services avec compétence;
 - b. a omis de respecter la relation contractuelle.

Ordonnance

[51] Le Comité tiendra une deuxième audience pour entendre les arguments relatifs à la sanction.

[52] Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, le Défendeur peut faire appel de la présente décision auprès de la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick dans les trente (30) jours suivant la date de la décision.

Fait à Fredericton, au Nouveau-Brunswick, le 8 mai 2025.

// Original signé par le président du Comité//

Karl Merrill, président
Au nom du Comité disciplinaire
Plainte 2023-066

Annexe « A » – Documents examinés par le Comité disciplinaire

Pièce	Description
1.	<i>Recueil de documents</i> comprenant : • Plainte et pièces jointes, datées du 14 octobre 2023 • Réponse et pièces jointes du Défendeur, datées du 31 octobre 2023 • Réponse du Plaignant, datée du 17 février 2024 • Décision du Comité des plaintes, datée du 24 juillet 2024 • Avis de composition du Comité, daté du 20 février [2025] • Avis d’audience disciplinaire, daté du 24 février 2025 • Informations complémentaires de la part du Plaignant • Informations complémentaires de la part du Défendeur • Code du secteur immobilier
2.	Document Excel intitulé <i>Downtown Moncton (1)</i>